

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal de Valleseco, a las 26-03-79



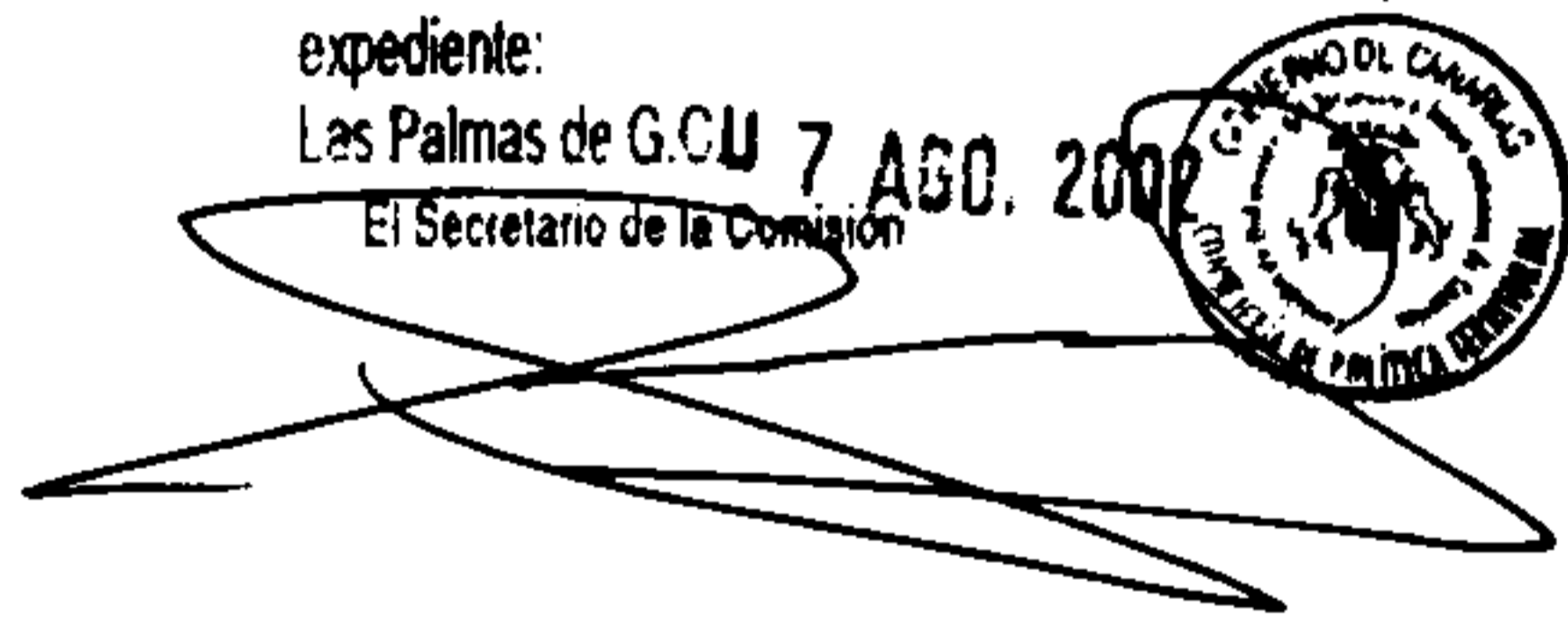
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal de Valleseco, a las 12-11-79



# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 ASENTAMIENTOS RURALES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.U 7 AGO. 2001  
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIAS  
 Firmas  
 L. S. S. S.  
 Clases  
 Valleseco



2  
 original  
 26-08-99

2  
 provisional  
 12-11-99

**EQUIPO TÉCNICO**

- Jefe del Departamento de Planeamiento ..... Angi Medina Palazón (Arquitecto).
- Redactor ..... Erminia Suárez Rivero (Arquitecto).
- Contenido Ambiental y Evaluación de Impacto ..... Patricia Ramírez Törnroos (Geógrafo).
- Colaboradores ..... Equipo Técnico de Gesplán, S.A.
- Expresión Gráfica ..... Nazaret Rodríguez Domínguez (Delineante).
- Estudiante de Arquitectura ..... David Rodríguez González.
- Tratamiento de Texto ..... María Isabel Rodríguez García (Aux. Administrativo).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. U 7 ABL 2001  
 El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de modificación puntual nº 3 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 Valleseco, a 26-03-99

EL SECRETARIO,

MEMORIA.

ANEXO I

- HOJAS Y PLANOS DE SUSTITUCIÓN E INCORPORACIÓN EN EL DOCUMENTO.

ANEXO II

- INDICE DE PLANOS.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 12-11-99

EL SECRETARIO,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 7 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 7 AGO. 2001  
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual nº 3 Normas Subsidiarias Valleseco" aprobado inicial por el Pleno Municipal en sesión de fecha 28-03-99 Valleseco, a 29-03-99

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco" aprobado provisional por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO

# MEMORIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 7 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de C.C.

7 AGO. 2002

El Secretario de la Comisión



*[Handwritten signature]*



1. INTRODUCCIÓN.....2

2. ANTECEDENTES Y SINTESIS ACUERDO COTMAC 4 DE MAYO DE 2000 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.....2

2.1 SINTESIS ACUERDO COTMAC 4 DE MAYO DE 2000 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.....2

2.1.1 CON CARÁCTER GENERAL.....2

2.1.2 MONAGAS.....6

2.1.3 CACERÓN.....7

2.1.4 MOLINETE.....7

3. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN.....9

4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....9

5. MARCO JURÍDICO.....9

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.....9

5.2 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL.....9

6. MARCO TERRITORIAL.....9

7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....11

7.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.....11

7.2 ESTADO ACTUAL.....12

7.2.1 Monagas.....12

7.2.2 Caserones.....13

7.2.3 Zamora y Lomo de la Mesa.....15

7.2.4 Troyanas y Carpinteras.....17

7.2.5 Madrelagua.....19

8. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....21

8.1 MONAGAS.....21

8.2 CASERONES.....21

8.3 ZAMORA Y LOMO DE LA MESA.....22

8.4 TROYANAS Y CARPINTERAS.....23

8.5 MADRELAGUA.....24

9. REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....24

9.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....24

9.2 ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....24

9.3 OBRAS ADMISIBLES EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....25

9.4 USOS.....25

9.5 RED VIARIA (SERVIDUMBRE DE ACCESOS).....25

9.6 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....25

9.7 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....26

9.7.1 Tipo de edificación.....26

9.7.2 Altura máxima permitida.....27

9.7.3 Medición de alturas.....28

9.7.4 Regulación de alturas.....28

9.7.5 Sótanos y Semisótanos.....31

9.8 CONDICIONES ESTÉTICAS.....31

9.9 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SINGULARES EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES.....32

9.10 CONDICIONES DE GESTIÓN (ART. 9.7.1).....32

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-7-2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 11-7-2001  
El Secretario de la Comisión:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:  
Las Palmas de G.C. 07 ABR. 2001  
El Secretario de la Comisión

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente. Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobado provisional por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 Valleseco, a 29-03-99

6

**1. INTRODUCCIÓN**  
La presente Modificación Puntual corresponde a las Normas Subsidiarias del Municipio de Valleseco referido a los asentamientos Rurales.

El trabajo se realiza a petición del Ilte. Ayuntamiento de Valleseco, con la subvención concedida a la empresa GesPlan, S.A. ( Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. ) por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

**2. ANTECEDENTES Y SINTESIS ACUERDO COTMAC 4 DE MAYO DE 2000 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal fueron aprobadas definitivamente por Orden Departamental del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial con fecha 4 de mayo de 1.995.

Este documento está en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 67 el lunes 29 de mayo de 1.995.

Se realiza la presente Modificación Puntual al objeto de poder contar con un documento de planeamiento que contemple, ordene y proporcione contenido específico a la Normativa de los Asentamientos Rurales de dicho Municipio.

La modificación puntual redactada por el equipo de Arquitectos: Paloma Angoloti del Monte, Carmen Gordillo Calderón, Elsa Gutiérrez Labory y Francisco López SantaMaría fue aprobada inicialmente por el pleno municipal en sesión celebrada el 26 de Marzo de 1.999 y posteriormente fue aprobada provisionalmente por el pleno municipal el 12 de noviembre de 1.999.

En octubre de 1.998 se presentó dicho documento para su tramitación redactado por el mismo equipo de Arquitectos. En sesión celebrada el día 4 de Mayo de 2.000 la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias acuerda suspender la aprobación definitiva del documento hasta tanto se subsanen ciertas deficiencias especificadas en dicho acuerdo.

**2.1 SINTESIS ACUERDO COTMAC 4 DE MAYO DE 2000 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.**

**2.1.1 CON CARÁCTER GENERAL.**

a) Se permite el uso de industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas condicionadas al reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Esta referencia habrá que hacerla igualmente a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

Se ha incluido en el apartado 104. de la presente modificación.

GESPLAN, S.A.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente. Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobado provisional por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 13-12-99  
SECRETARÍA  
EL SECRETARIO,  
MEMORIA  
GRAN CANARIAS

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente docum

forma y par  
Normas

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

el 19-03-99  
Valleseco

PARTE  
683-98

7

Se permite el uso de Industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, condicionadas a la legislación vigente tanto nacional como en el ámbito de la Comunidad Autónoma relativas a las Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en concreto a la Ley 1/1998 de 8 de Enero sobre el Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas.

b) Para que una parcela pueda ser edificada se establece que debe tener un lindero a una de las vías de acceso grafiadas en los planos, pudiendo ser esta peatonal. En el caso de que no cumplierse este requisito, se permite la edificación de las mismas, siempre que se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que estime oportuna la administración municipal. Se estima debería concretarse o regularse en que condiciones se admite esta reserva ( características del acceso en cuanto a dimensiones, etc...).

Se ha eliminado esta reserva, sólo podrá ser edificada una parcela cuando ésta tenga un lindero con la vía de acceso más próxima de las grafiadas en los planos, ya sea rodonal o peatonal. ( ver punto 10.6. de la presente modificación ).

9.6.

c) Las actuales normas subsidiarias., Sólo permiten una altura máxima de 4 metros en cualquier punto de la parcela, estableciéndose en esta modificación una altura de 2 plantas, con una altura de pisos que no podrá ser superior a 3,50 m., En planta baja y 2,90 m., En planta superior, lo que nos conduciría a alturas que oscilan sobre los 7 metros a la altura de cornisa. Este aspecto, no queda justificado en el contenido ambiental del documento.

- Las determinaciones referentes a las alturas máximas permitidas a las edificaciones de los asentamientos rurales, deben ser contempladas por el contenido ambiental, estudiándose cada asentamiento por separado y teniendo en cuenta principalmente los siguientes aspectos:

• **ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 7 AGO. 2002

Se ha elaborado una tabla en la que para cada asentamiento rural se ha calculado, tomando el número de edificaciones/viviendas y sus alturas, los porcentajes respecto al total ( incluido en el apartado 10.7.2. de la presente modificación )

Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión

Troyanas y Carpinteras	24	11	11	2
Madrelagua	64	37	22	5
Lomo la Mesa y Zamora	34	17	12	5
Monagas	15	4	7	4
Caserones	29	14	11	4
5	166	83	63	20

Se ha valorado cada uno de los asentamientos rurales por separado utilizando para tales cálculos los siguientes criterios:

- Contabilizar como una misma edificación los diversos cuerpos que componen una misma vivienda.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente docum  
Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99  
Valleseco, 12-11-99

GESPLAN, S.A.

EL SECRETARIO,

3



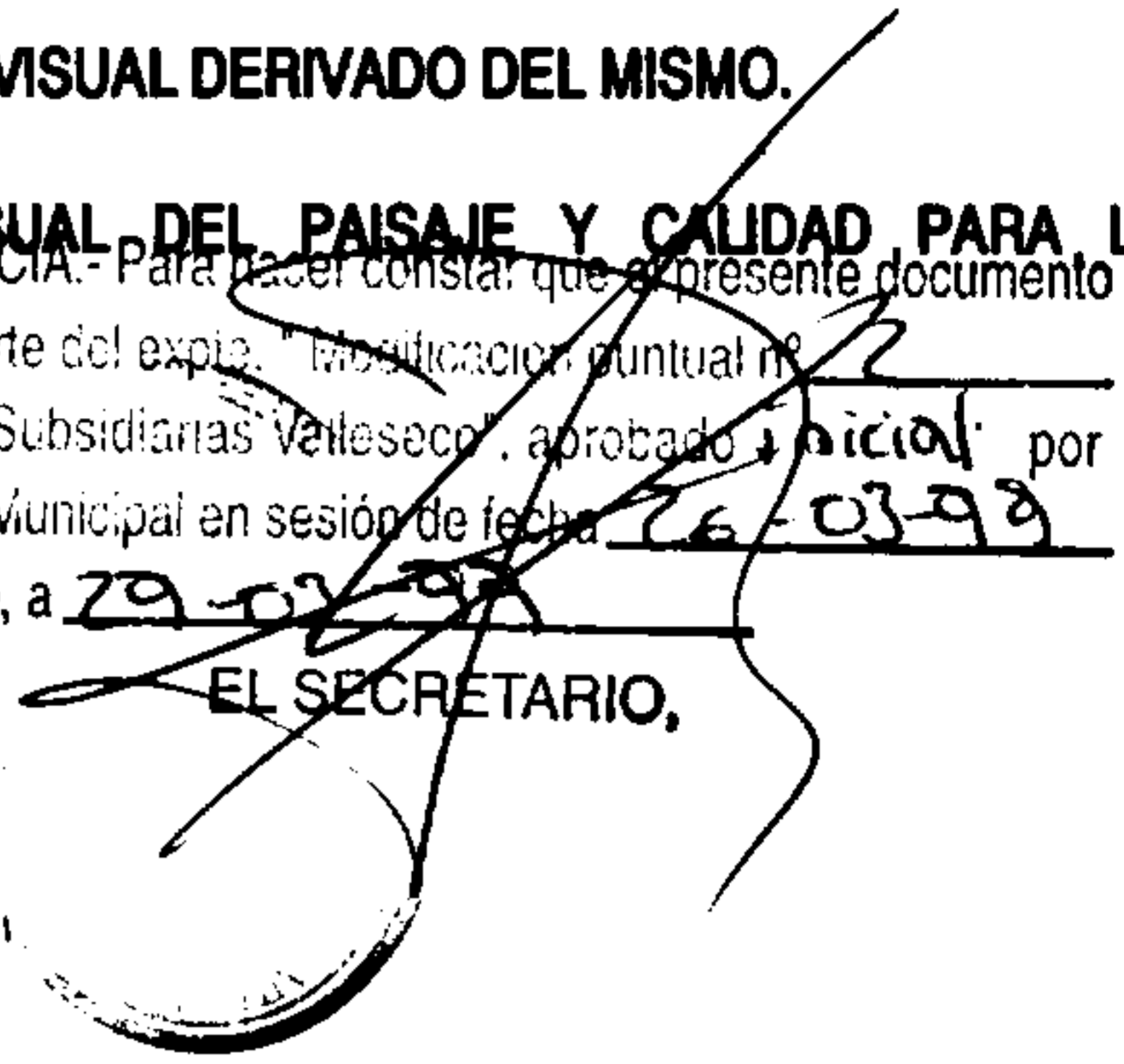
- Se contabilizan como plantas, aquellas que aún estando edificadas bajo rasante, aprovechando la ladera, disponen de huecos y accesos.
- El número de plantas para cada una de las edificaciones, viene dado por el número de alturas máximas alcanzadas por cualquiera de los cuerpos edificados que lo compongan.
- SITUACIÓN TOPOGRÁFICA E IMPACTO VISUAL DERIVADO DEL MISMO.
- ENTORNO AMBIENTAL: CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE Y CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 Valleseco, a 29-03-99

Monagas

- Situación: Suelo Rústico Residual.
- Calidad visual del paisaje: Moderada.
- Calidad para la conservación: Baja.
- Problemática Ambiental: Poco significativa.
- Alturas de las edificaciones:  
Una planta: 27%.  
Dos y tres plantas: 73%.

EL SECRETARIO,



Caserones

- Situación: Se enmarca dentro de Parque Rural de Doramas.
- Calidad visual del paisaje: Moderada.
- Calidad para la conservación: Moderada.
- Problemática Ambiental: Significativa.
- Alturas de las edificaciones:  
Una planta: 48%.  
Dos y tres plantas: 52%.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:  
07 AGO 2001  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión

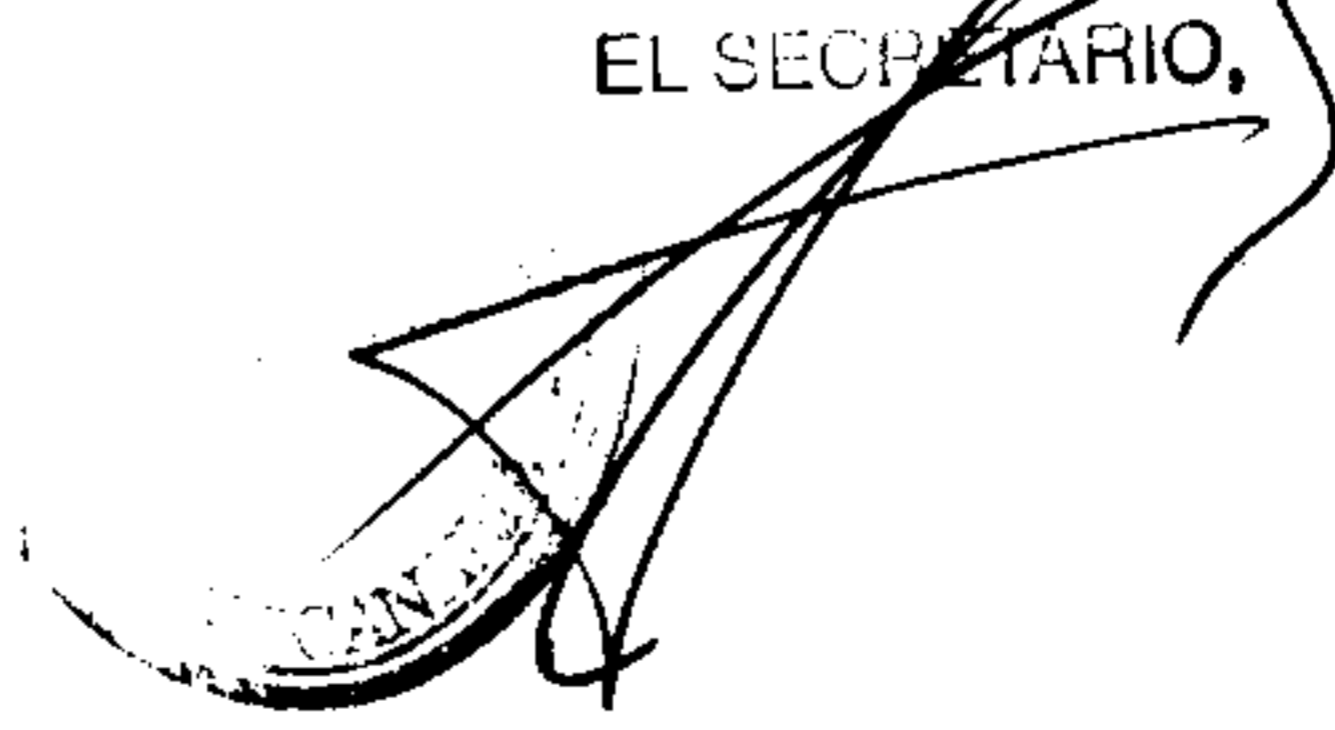


Zamora y Lomo de la Mesa

- Situación: Suelo Rústico Residual.
- Calidad visual del paisaje: Moderada.
- Calidad para la conservación: Moderada.
- Problemática Ambiental: Significativa.
- Alturas de las edificaciones:  
Una planta: 50%.  
Dos y tres plantas: 50%.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO,



<sup>1</sup> Clasificadas como tal en las Normas Subsidiarias Vigentes aprobadas definitivamente en fecha 4 de Mayo de 1.995.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 por inicial  
Valleseco, a 29-03-99

9

**Troyanas y Carpinteras**

- **Situación:** Se enmarca dentro del Parque Rural de Doramas.
- **Calidad visual de paisaje:** Moderada.
- **Calidad para la conservación:** Moderada.
- **Problemática Ambiental:** Significativo.
- **Alturas de las edificaciones:**  
Una planta: 46%.  
Dos y tres plantas: 54%.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento  
forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2  
Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado provisional por  
el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99  
Valleseco, a 15-11-99

**Madrelagua**

- **Situación:** Suelo Rústico Residual.
- **Calidad visual del paisaje:** Alta.
- **Calidad para la conservación:** Moderada.
- **Problemática Ambiental:** Poco significativo.
- **Alturas de las edificaciones:**  
Una planta: 58%.  
Dos y tres plantas: 42%.

EL SECRETARIO,

- Tras valorar estos aspectos ha quedado regulada la altura máxima permitida de la siguiente manera:

**A) ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE TROYANAS, CARPINTERAS, CASERONES, LOMO DE LA MESA, ZAMORA Y MADRELAGUA.**

La altura de la edificación no podrá superar, en cualquiera de sus lados una planta o cuatro (4) metros (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de cuatro metros y medio (4,5) cuando la cubierta sea inclinada.

**B) ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA EL ASENTAMIENTO DE MONAGAS.**

La altura de la edificación no podrá superar en cualquiera de sus lados dos plantas o seis metros y medio (6,5) (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de ocho (8) metros cuando la cubierta sea inclinada.

**d) Se hace referencia en el documento a que no están permitidos los semisótanos y que, los sótanos recibirán el mismo tratamiento que los muros de contención ( si se trata de sótanos no pueden tener paramentos que den al exterior ). Igualmente, en el caso de las condiciones estéticas que han de cumplir las cubiertas, se establece que las mismas quedarán sujetas a las condiciones que para cada caso establezca la ficha correspondiente, sin que figure ninguna ficha en el documento.**

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente: 07 AGO. 2001  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión



forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 a las 19:00 horas, Valleseco, a 29-03-99

- Se ha especificado en el apartado 10.7.5 de la presente modificación:

Se permiten sótanos y semisótanos pero no podrá instalarse en ellos ninguna pieza habitable; también, deberá cumplir con la altura máxima establecida y en los casos de edificaciones en ladera deberán cumplir además con lo determinado en el apartado 10.7.4. b del documento de esta modificación.


- Respecto a las fichas de las condiciones estéticas de las cubiertas, no se han realizado fichas, pero deberán adaptarse a lo establecido en el apartado 9.8.2.f.

Salvo cuando ésta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, torreones y otras construcciones auxiliares en cubiertas, que deberán por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción. Al menos el cincuenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja curva.

e) En cuanto a la gestión para adquirir los equipamientos y zonas libres de edificación propuesto en el documento, al no indicarse la forma de adquisición de los mismos, se debe entender que obtienen por expropiación.

Se ha añadido al final en el apartado 10.10 de la presente modificación:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: 07 AGO 2001  
Las Palmas de G.C.



**10.10 CONDICIONES DE GESTIÓN ( Art. 97 b – TR ).**

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación con imposición de contribuciones espaciales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones de las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

3) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 a las 19:00 horas, Valleseco, a 12-11-99

**2.1.2 MONAGAS**

La nueva delimitación que se propone, incluye en su ámbito nuevas edificaciones y supone, por tanto, un aumento superficial de la misma. La localización de zonas verdes, compensa este aumento de volumen edificable, si bien deberá quedar justificado en el documento.

Se ha modificado la propuesta dejando fuera la zona que se encontraba dentro del espacio natural protegido modificándose el límite sólo para incorporar un edificio protegido que había quedado fuera en las Normas Subsidiarias vigentes; aumentándose de este manera la superficie edificable que supone incrementar el espacio libre a razón de cinco metros cuadrados por habitante. Este espacio libre se ha situado junto al edificio protegido, dejando así su entorno libre de edificación.

MONAGAS	Δ SUP. EDIFICABLE	Δ ESPACIO LIBRE
	1150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

ART. 3.2.7 T.R. → EL ≥ 5 m<sup>2</sup> / hab.

### 2.1.3 CACERÓN

Si bien en la memoria descriptiva de este núcleo se alude a la tipología aislada de algunas de las edificaciones existentes, se propone como única tipología a implantar en este núcleo la adosada, justificando tal medida basándose en que se adecua mejor al asentamiento, cuestión ésta que contradice la voluntad o el interés por evitar la masificación edificatoria en este núcleo. Tampoco queda reflejada en los planos la ubicación de la edificación de valor etnográfico e histórico reconocido.

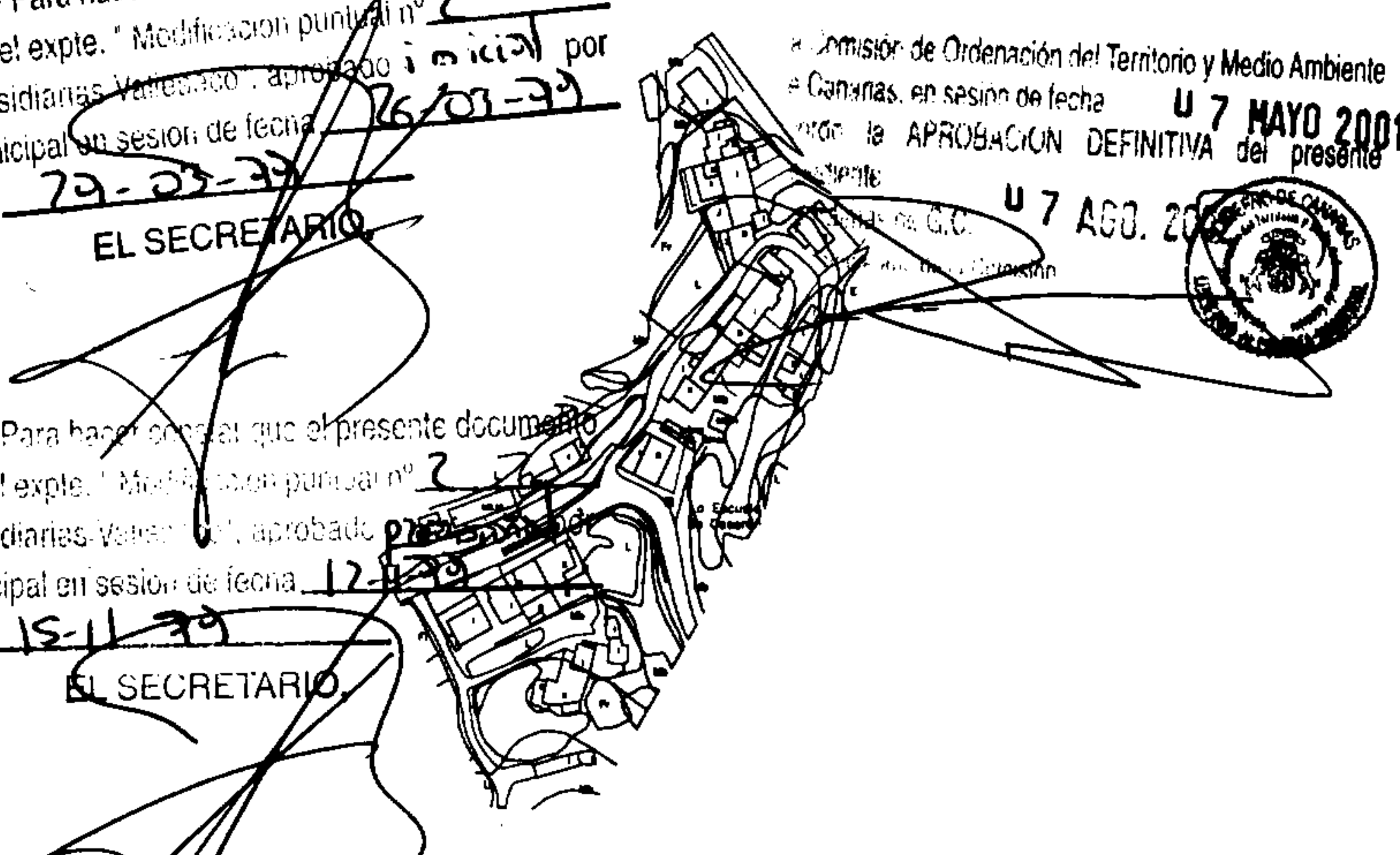
- La tipología de la edificación es en general unifamiliar adosada por tanto y para conservar el carácter propio del asentamiento se propone la tipología adosada al tiempo que se prevén espacios libres alineados que pretendan unirlos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco ", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26/03/99, Valleseco, a 29-03-99

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco ", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12/11/99, Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO



- Respecto a la edificación de valor etnográfica se ha eliminado este párrafo del documento ya que no hay ninguna edificación de valor etnográfico localizada en el Caserón ( denominado en el documento como los Caserones: zona la escuela ).

### 2.1.4 MOLINETE

De acuerdo con la disposición adicional primera 4.b) de la ley 12/1994, de espacios naturales de canarias, los instrumentos urbanísticos sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los planes de ordenación de los recursos naturales o en el correspondiente instrumento de planeamiento del espacio natural protegido, de acuerdo con la finalidad de protección de la categoría de que se trate. Por consiguiente, no se pueden clasificar nuevos asentamientos en estos ámbitos protegidos hasta tanto no se contemple en los instrumentos anteriormente mencionados.

De conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 4 de mayor de 2000, y en relación al Asentamiento Rural del "Molinete", el citado acuerdo expuso lo siguiente:



Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001  
hizo la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
documento:  
El Secretario de la Comisión  
Palmas de G.C.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

12

De acuerdo con la Disposición Adicional Primera 4.b) de la Ley 12/1994 ( deberá entenderse que los instrumentos urbanísticos sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los planos de ordenación de los Recursos Naturales o en el correspondiente instrumento de planeamiento del Espacio Natural Protegido de acuerdo con la finalidad de protección de la categoría de que se trate. Por consiguiente, no se pueden clasificar nuevos asentamientos en estos ámbitos protegidos hasta tanto no se contemple en los instrumentos anteriormente mencionados”

De acuerdo con las Normas Subsidiarias del Municipio de Valleseco, debidamente aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) de fecha 4 de mayo de 1995, en el plano a escala 1/5.000, de "Plano de Ordenación: Categoría de Suelo no Urbanizable (Rústico)", venía grafiado dos núcleos de población rural bajo la denominación de "Caserón o Caserones" idénticos a aquellos grafiados en los Planos 1-3.3 " Estado y Evolución de la Edificación" y 1-4.3 "Usos y Alturas de la Edificación", con la denominación de MOLINETE.

Tal confusión de toponimia causa que el Asentamiento rural, declarado como tal por la CUMAC en fecha 4 de mayo de 1995, bajo la denominación de "El Caserón o Caserones" y comprensivo de 2 núcleos de población rural (situados unos en el Lomo del Gallego – actual Molinete – y otro en La Escuela – actual Caserón ), sea el mismo que equivocadamente ha recibido la denominación de "Molinete".

Realmente la toponimia de "Molinete" corresponde a lo Alto de un lomo al norte de el Caserón o Caserones, alejado completamente de los asentamientos objeto de Modificación, y que nunca ha sido calificado como Asentamiento Rural por las Normas Subsidiarias de Valleseco.

En consecuencia, el Objeto de la modificación, cual es "Redefinir los límites de los Asentamientos Rurales de Monagas, Caserón, Molinete, Carpinteras, Troyanas, Lomo de la Mesa, Zamora y Madrelagua" de conformidad con el punto 1.3., no supone la clasificación de un nuevo asentamiento rural en el Espacio Natural Protegido "Parque Rural de Doramas", sino que por el contrario SE PRETENDE REDEFINIR AQUELLOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA NORMAS SUBSIDIARIAS DEBIDAMENTE APROBADAS POR LA CUMAC, que declaró la existencia y delimitación del citado asentamiento rural de "Molinete" bajo la denominación de "Caserón o Caserones" tal y como se constata tras la verificación de ambos documentos y de los planos de ordenación que los acompañan. Así pues, se procede de conformidad con lo expuesto a sustituir la denominación desafortunada de "Molinete" por su toponimia original de "Caserón o Caserones", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99

Toponimia Definitiva

- Molinete → Los Caserones. Zona Lomo del Gallego
- El Caserón → Los Caserones. Zona La Escuela

Tras subsanar dichas deficiencias se presenta este documento completo redactado por el Equipo Técnico de GesPlan para su aprobación definitiva.

Normas Subsidiarias Valleseco, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99

SECRETARIA 5-11-99

MEMORIA EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE VALLESECO GRAN CANARIA





C. U. N. A. C. 24 JUNIO 1975

PROYECTO:	LAS PIEDRAS	MUNICIPIO:	VALLESEGO	
ESCALA:	1:20,000	FECHA:	20 MARZO 1975	
ORDENACION:	9			
CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE (RUSTICO)				
PE	TERRENO PROTEGIDO	PR	TERRENO DE PROTECCION	RS
PP	TERRENO DE PROTECCION	RS	TERRENO DE PROTECCION	SGEL
Este estudio de suelo no urbanizable se realizó en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 17.000 de 1969, modificada por la Ley 17.336 de 1974, y en el artículo 10 de la Ley 17.336 de 1974, modificada por la Ley 17.336 de 1974.				

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO	 AYUNTAMIENTO VALLESEGO	ESTUDIOS CONVENCIONALES AAA
--	-------------------------------	--------------------------------

ESTUDIO DE SUELO NO URBANIZABLE VALLESEGO	 ESTOSA
--	------------



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: **07 ABO 2002**

**3. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN.**

Los asentamientos rurales se configuran como un conjunto de edificaciones que se construyen sobre el territorio íntimamente relacionadas con el soporte físico natural que las sustenta, así como con la estructura viaria que proporciona accesibilidad al sistema residencial. Asentamientos Rurales del término Municipal de Valleseco delimitados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en los planos de ORDENACIÓN, "Categorías de Suelo No Urbanizable (Rústico)", son:

- MONAGAS
- CASERONES
- CARPINTERAS
- TROYANAS
- LOMO DE LA MESA
- ZAMORA
- MADRELAGUA

DILIGENCIA  
 forma parte del expediente nº **2**  
 Normas Subsidiarias de Planeamiento nº **2**  
 el Pleno Municipal de Valleseco, a **29-03-99** por **26-03-99**  
 SECRETARÍA DE VALLESECO  
 GRAN CANARIA

**4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**

Redefinir los límites de los Asentamientos Rurales de Monagas, Caserones, Carpinteras, Troyanas, Lomo de la Mesa, Zamora y Madrelagua.

Adecuar una normativa reguladora de la edificación, de manera congruente a las distintas tipologías edificatorias que predominan en los diferentes núcleos.

DILIGENCIA  
 forma parte del expediente nº **2**  
 Normas Subsidiarias de Planeamiento nº **2**  
 el Pleno Municipal de Valleseco, a **12-11-99** por **12-11-99**  
 SECRETARÍA DE VALLESECO  
 GRAN CANARIA

**5. MARCO JURÍDICO.**

**5.1 Justificación de la figura de Planeamiento.**

El Reglamento de Planeamiento en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Título V "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes" determina:

*Artículo 154. 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán una vigencia indefinida.*

*2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.*

*3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por...*

*4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo,...*

El objeto de esta Modificación no introduce cambios sustanciales en las Normas Subsidiarias existentes, ni afecta a la concepción global de ordenación prevista en ellas, solamente se limita a

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente...

Normas Subsidiarias de Valleseco MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO  
el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99  
Valleseco, a 29-03-99

la introducción de una nueva Ordenanza específica, para la ordenación de los Asentamientos Rurales ya definidos en el documento aprobado definitivamente.

Así mismo, el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria en las Normas Generales y Zonales, dentro del Capítulo 3, "De las directrices y normas para el Planeamiento Municipal", el Artículo 72. Asentamientos Rurales, establece:

*"... y Normas Subsidiarias Municipales estudiarán y regularán los asentamientos rurales atendiendo, como mínimo, a las directrices y criterios que se contienen en los puntos siguientes:*

*... - Se definirán las condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades producidas, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo, eliminando la tipología urbana de salón y vivienda en el suelo rústico..."*

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 7 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: 7 AGO. 2007

**5.2 Justificación del Contenido Ambiental.**

El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valleseco, redactado teniendo en cuenta las determinaciones previstas en el Decreto 35/1995, de 21 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.



*En el Art.1.2. Objeto y ámbito de aplicación, dentro del Capítulo I. Disposiciones Generales, expone:*

*"Las determinaciones contenidas en el presente Reglamento son de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico del territorio, y a sus modificaciones y revisiones cuando afecten a las propias determinaciones ambientales".*

La dinámica territorial que registra el municipio no está vinculada a procesos naturales sino a la demanda de usos antrópicos que se genera sobre el espacio municipal. En cualquier caso, las expectativas de crecimiento existentes deben ser contempladas y asumidas por el planeamiento urbanístico.

Las determinaciones referentes a las alturas máximas permitidas a las edificaciones de los asentamientos rurales, deben ser contempladas por el contenido ambiental, estudiándose cada asentamiento por separado y teniendo en cuenta principalmente los siguientes aspectos:

- Altura máxima de las edificaciones existentes.
- Situación topográfica e impacto visual derivado del mismo.
- Entorno ambiental: Calidad visual del paisaje y calidad para la conservación.

Los demás aspectos tratados no afectan a las determinaciones ambientales, no obstante se ha realizado un plano de DIAGNOSTICO AMBIENTAL de cada uno de los asentamientos, donde se analizan los demás aspectos que posteriormente serán a controlar mediante las Ordenanzas Específicas de los mismos.

Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99  
Valleseco, a 12-11-99  
MEMORIA  
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado inicial por el Pleno Municipal en sesión de fecha 16-05-99 Valleseco, a 19-05-99

EL SECRETARIO,

**6. MARCO TERRITORIAL.**

El Término Municipal de Valleseco se encuentra enclavado en el interior de la isla de Gran Canaria, limita al Norte con Firgas, al sur con San Mateo y Tejeda, al este con Teror y al oeste con Moya.

Su superficie es de 22,11 Km<sup>2</sup> y su población de 4.328 habitantes.

El territorio de Valleseco se localiza en la cumbre y medianía de la vertiente de barlovento de la isla, en una orografía muy accidentada y de gran valor ecológico y paisajístico.

La altitud máxima que alcanza el municipio se localiza en la Montaña de Moriscos ( 1.771 m.s.n.m. ) en el beril de los Riscos de chapín, siendo la altitud media del municipio los 1.000 m.s.n.m.

El territorio se encuentra protegido en un 86% por la Ley de Espacios Naturales de Canarias y por el Plan Insular de Ordenación del Territorio y Recursos Naturales.

La población se ha mantenido estable en los últimos quince años y se localiza principalmente en el entorno de Lanzarote - Valleseco - Barranquillo y diversos asentamientos ( Zamora, Monagas, Caserón...) de carácter básicamente rural, que se suceden de una manera dispersa en las plataformas más llanas.

**7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: Las Palmas de G.C. 07 AGO 2001  
El Secretario de la Comisión

**7.1 Planeamiento Vigente.**

Normativa para los asentamientos Rurales.

Planeamiento Municipal: En el documento de las Normas Subsidiarias vigentes la normativa aplicada a los asentamientos Rurales es la siguiente:

**NUCLEOS RURALES PERMITIDOS EN SUELO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO O RESIDUAL**

**1. Definición:**

Son todas aquellas agrupaciones existentes que sin llegar a un grado de consolidación como para ser clasificadas como Suelo urbano, cuentan con la suficiente densidad de viviendas dentro de los estrictos límites determinados en las presentes Normas.

Estos núcleos son:

- Carpinteras.
- Madrelagua.
- Lomo Zamora.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado provisional por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

- Monagas.
- Troyanas.
- Caserones.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 16-03-99 Valleseco, a 29-03-99

EL SECRETARIO. Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: 07 AGO. 2002



**2. Objetivos:**

Se trata de permitir la edificación de forma restringida para la mejora de la misma y la organización de estos núcleos, siempre dentro de los límites fijados.

El uso de la edificación será exclusivamente bien de viviendas unifamiliar con taller artesanal o comercio anexo o bien de equipamiento social.

Dicha edificación se permitirá en los supuestos y con las condiciones siguientes:

a) En aquellos casos en que quedasen terrenos libres entre dos edificaciones existentes, con fachada a una vía y siempre que la distancia entre las dos edificaciones sea igual o menor de 15 metros.

La edificación permitida tendrá que alinearse con los dos laterales existentes, sin retranqueos.

Se permitirá una altura máxima de 4,0 metros en cualquier punto de la parcela ( no se permiten sótanos ) y un fondo edificable de 20 metros a partir de la alineación frontal.

b) Terrenos libres en el interior de las zonas perimetradas.

Se permitirá una edificación aislada de 250 m<sup>2</sup> como máximo y 6,5 metros de altura en todos los puntos del terreno y separada 3 metros de cualquier otra edificación.

**7.2 Estado Actual.**

**7.2.1 Monagas.**

**A.- Descripción general. Características físicas.**

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO

Es un asentamiento que se ve claramente cuales son sus límites, desde el momento en que entras, exceptuando algunos puntos aislados, existe una pequeña alineación de la edificación que la delimita. Es de destacar un grupo de viviendas tipología canaria, cuya conservación se recomienda, puesto que quedan embebidas en el paisaje y ya forman parte de él. También destacar los grandes grupos de árboles y vegetación que rodea la edificación.

En todo su recorrido, la vía principal se encuentra a los pies de una ladera, exceptuando el grupo de viviendas a conservar que se encuentran prácticamente fuera de visión, tan sólo se ven claramente cuando se accede a dicho asentamiento, perdiéndose a medida que entramos.

Parte del Asentamiento se encuentra en el Parque Rural de Doramas, el resto se encuentra sobre suelo rústico residual ( tal y como se establecen en las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas definitivamente con fecha 4 de Mayo de 1.995 ).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual n° 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 28-03-97, Valleseco, a 29-03-97

**B.- Características Morfológicas.**

La edificación de Monagas aparenta tener un crecimiento lineal a lo largo de la vía principal que la recorre y por la vía dirección Zamora.

EL SECRETARIO,

**C.- Características de la edificación:**

El uso de la edificación es el residencial, la altura de la edificación es en su mayoría de dos plantas.

Tipológicamente son viviendas unifamiliares tanto adosadas como aisladas, exceptuando, como ya anteriormente se ha dicho un grupo de viviendas que conservan la tipología canaria, con valor etnográfico e histórico.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual n° 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 15-11-97, Valleseco, a 15-11-97

**D.- Infraestructura y Equipamiento:**

Red viaria:

Aparece una gran vía principal que recorre el asentamiento, esta está asfaltada y en buen estado.

EL SECRETARIO,

Infraestructuras:

En lo que refiere a puntos de luz, basura, ..., parece estar bien distribuido y proporcionado a lo largo del asentamiento. Tan sólo destacar la situación de los postes de luz, cuya visión impacta con el resto del territorio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

**7.2.2 Caserones.**

**A.- Descripción general. Características físicas.**

Las Palmas de G.C. 07 AGO. 2001

Los Caserones están formados por dos núcleos de población ligeramente distanciados situados dentro del Parque Rural de Doramas. El primero situado en la zona llamada La Buzuela y el segundo en la zona del Lomo del Gallego.



**Zona La Escuela:**

Visualmente desde la carretera por la que se accede, ya entra a formar parte del paisaje, pudiéndose apreciar una vez que entras en el primer ramal (camino asfaltado) el caos y el desorden de la edificación. Si en su comienzo es un terreno ocupado en su mayoría por chamizos y ruinas, choca por la gran condensación edificatoria que le sigue, acompañado por el cambio tan radical del camino, pasando de ser rodado asfaltado a peatonal asfaltado, seguido en su último tramo por peatonal escalonado, hasta llegar al edificio destinado al A.A.V.V., rodeando el resto de la edificación por el otro lado, en su trasera, por un camino peatonal sin asfaltar, sirviendo de acceso a las viviendas que en este lado se encuentra.

Sin embargo el resto de la edificación, la que se encuentra en el lado izquierdo de la carretera que accede al asentamiento parece más ordenado, y de menor peso que el anterior. Pasadas este grupo de viviendas aparece otra ramificación, camino no asfaltado que da acceso a otro grupo de viviendas, dos, que difícilmente si no es accediendo por el camino no son apreciables.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001**

Este asentamiento se encuentra situado en la parte alta de un pequeño lomo, pero que a medida que entramos la edificación se ubica en pendiente descendiente en un lateral

Las Palmas de G.C. **07 AGO.**  
El Secretario de la Comisión



**Zona Lomo del Gallego:**

Parte del asentamiento se encuentra a los bordes de la misma carretera de acceso, la que viene de Monagas pasando La Escuela. El resto de las viviendas se encuentran en el camino pavimentado que parte del propio asentamiento. Se contabilizan un número bajo de viviendas tan sólo siete, dato explicativo del porqué nos da esa vaga visión de ser un asentamiento, que unido a su dispersión edificatoria se nos hace difícil verlo como un asentamiento conformado.

Se encuentra repartido en tres puntos, uno y el que parece más consolidado es el que se encuentra en la parte más alta del lomo, contrarrestado con los otros dos puntos, cada uno situado a ambos lados de éste.

**B.- Características Morfológicas.**

**Zona La Escuela:**

El asentamiento rural se puede decir que es prácticamente lineal, teniéndose que hacer distinción entre los dos grupos lineales detectados, uno y el más consolidado es el que aparece al margen izquierdo de la vía principal, una vez que se adentra en él, y un segundo grupo morfológicamente lineal es el que aparece a lo largo del ramal o vía secundaria que aparece a la derecha del asentamiento una vez se accede él. Se tiene que aclarar que el segundo grupo si bien se dice que ha crecido de forma lineal, en apariencia, debido al desorden y masificación edificatoria, sin que se mantenga ninguna alienabilidad aparente, es difícil entenderlo como tal.

**Zona Lomo del Gallego:**

Debido al pequeño número de viviendas contabilizado es difícil detectar algún elemento que lo consolide como un asentamiento lineal, aunque se ve por la ubicación de su edificación que es lineal, ya que ha ido creciendo a lo largo de las dos vías existentes, una principal que la recorre y otra secundaria.

**C.- Características de la edificación.**

**Zona La Escuela:**

El uso de la edificación es el residencial, pero es de destacar el gran número de edificios en ruinas y de chamizos, utilizados como pequeño huerto, o trastero, dando a este grupo de vivienda una mayor impresión de masificación y desorden.

Las alturas de las edificaciones oscilan entre una y dos plantas con algunas edificaciones de tres plantas.

Tipológicamente son viviendas unifamiliares y adosadas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha **29-03-99** Valleseco, a **29-03-99**

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha **12-11-99** Valleseco, a **15-11-99**

EL SECRETARIO,

forma anexo... Normas Subsidiarias... el Pleno Municipal... Valleseco, a 29-03-99

Zona Lomo del Gallego:

El uso de la edificación es el residencial, pero es de destacar el gran número de chamizos, utilizados como pequeño huerto, corral, o trastero, dando a este grupo de vivienda una mala impresión de abandono y desorden. Nos choca mucho el cambio brusco que se aprecia en las edificaciones no teniendo nada que ver unas con otras. Encontramos una vivienda que si bien conserva la tipología canaria está adosada a otra edificación las cuales conforman una sola vivienda.

EL SECRETARIO

Las alturas de las edificaciones oscilan entre una y dos plantas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento... Normas Subsidiarias... el Pleno Municipal... Valleseco, a 15-11-99

D.- Infraestructura y equipamiento.

Zona La Escuela:

Red viaria:

Aparece una gran vía principal asfaltada de corto tramo que recorre el asentamiento, de ella salen dos ramales uno rodado asfaltado pero que pasa a ser peatonal asfaltado seguido de peatonal escalonado hasta llegar a la edificación cuyo uso está destinado a la A.A.V.V., camino que vuelve al ramal asfaltado pero en forma de camino peatonal sin asfaltar.

EL SECRETARIO

Infraestructuras:

En lo que refiere a puntos de luz, basura, parece estar bien distribuido y proporcionado a lo largo del asentamiento. Tan sólo destacar la situación de los postes de luz, cuya visión impacta con el resto del territorio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 07 AGO. 2001 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

Zona Lomo del Gallego:

Red viaria:

Aparece una gran vía principal que recorre el asentamiento, ésta está asfaltada en buen estado, sin embargo el ramal que parte de ella es un camino que si pretende ser asfaltado está en muy mal estado. De este sale otra vía, rodada pero sin asfaltar que da acceso a una vivienda.

Infraestructuras:

En lo que refiere a puntos de luz, basura, ..., parece estar bien distribuido y proporcionado a lo largo del asentamiento. Tan sólo destacar la situación de los postes de luz, cuya visión impacta con el resto del territorio.

7.2.3 Zamora y Lomo de la Mesa.

A.- Descripción general. Características físicas.

Los asentamientos de Zamora y Lomo de la Mesa se encuentran muy próximos y ambos con características bien diferenciadas. El primero se organiza a través del camino vecinal que comunica Monagas con Zamora, y se localiza sobre el llano conformado por el Barranco Rapador. Tres pequeños núcleos se distribuyen a lo largo de dicho camino, éstos a su vez se



acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente 07 MAYO 2001  
expediente: U 7 AGO 2001

21

conforman alrededor de su acceso siendo poco perceptibles desde la vía que los rodea, todo ello hace que tengan un carácter bastante privativo.

El Secretario de la Comisión



El asentamiento de Lomo de la Mesa, se organiza como un asentamiento claramente lineal a lo largo del camino pavimentado que le da acceso. Se encuentra localizado sobre dos lomos, el Lomo de Zamora y el Lomo de la Mesa, éste último con mayor cota sobre el otro, lo que le permite el disfrute de mejores vistas. Cabe destacar la existencia en el Lomo de la Mesa de una masa de árboles que llama la atención.

Ambos asentamientos se encuentran orientados hacia el Norte. Parte del asentamiento de Lomo de la Mesa se encuentra, en el Parque Rural de Doramas, el resto se encuentra sobre suelo rústico residual ( tal y como se establece en las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas definitivamente con fecha 4 de Mayo de 1.995 ).

B.- Características Morfológicas.

Valleseco, a 29-01-99

EL SECRETARIO,

El asentamiento de Zamora, como se ha dicho anteriormente, está conformado por tres pequeños núcleos que se han ido creando entorno a un acceso que parte de la vía principal que actúa como cordón umbilical del asentamiento. Dos de estos grupos tienen acceso peatonal, las características del terreno no permite el acceso de vehículos, en el tercer grupo se permite el acceso de vehículos para llegar hasta los garajes. Algunas de éstas viviendas tienen un jardín o pequeña huerta colindante con la casa.

El asentamiento de Lomo de la Mesa, a su vez tiene dos partes bien diferenciadas que se hacen patente en la tipología edificatoria, la que se encuentra sobre el Lomo de Zamora, está conformada por viviendas adosadas, mientras que la que se halla sobre el Lomo de la Mesa por viviendas aisladas con su trozo de terreno o jardín.

C.- Características de la edificación

Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO,

En el asentamiento de Zamora en los dos grupos que tienen el acceso exclusivamente peatonal, sus edificaciones son de una planta, salvo una de ellas que tiene dos. Son edificaciones con azotea aunque hay que destacar la existencia, en uno de los grupos, de dos edificaciones con cubierta de teja a dos aguas que responden a la tipología canaria. El tercer grupo que conforma el asentamiento es mucho mayor, está formado por quince viviendas, mientras que en los otros dos el número era de cinco y siete. En este grupo las edificaciones tienen una, dos y tres plantas, siendo edificaciones que responden a cubierta con azotea. En los tres casos las edificaciones se destinan a viviendas de residencia habitual, aunque existen algunas que se destinan a viviendas para fines de semana. En general el estado de las edificaciones es bueno, salvo en el grupo donde se localizan las viviendas con tipología canaria, donde su estado es bastante más dejado, incluso existe en dicho grupo la presencia de ruinas.

En el asentamiento de Lomo de la Mesa, se han contabilizado veintitrés viviendas. Como hemos dicho anteriormente, éstas se pueden dividir en dos grupos. El primer grupo es el que se localiza sobre el Lomo de Zamora, a la entrada del asentamiento, y se encuentra constituido por edificaciones adosadas de dos plantas. En este grupo existe un conjunto de edificaciones de una sola planta a las cuales se accede a través de un camino peatonal pavimentado y que son las más antiguas, encontrándose entre ellas construcciones dedicadas a trasteros, es la parte más caótica del asentamiento. El segundo grupo se localiza sobre el Lomo de la Mesa, son edificaciones aisladas de una y dos plantas, aunque también existe una de tres plantas, todas

Mediante:

Las Palmas de G.C. 47 A.S.O. 2001

Elas con un trozo de terreno o jardín. El estado de las edificaciones es bueno, salvo el conjunto que se mencionó anteriormente. Las edificaciones están destinadas a viviendas de residencia habitual, aunque como ocurre en todos los asentamientos también existen viviendas de fin de semana.

Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99

D.- Infraestructuras y equipamiento

Las dos vías principales de los asentamientos son vías rodadas y asfaltadas. En cuanto a los caminos que distribuyen los grupos dentro del asentamiento de Zamora, los tres son peatonales, uno permite el acceso de vehículos hasta los garajes que se encuentran dentro del núcleo, los otros dos no. De estos dos uno se encuentra pavimentado y el otro es de tierra. Hay que destacar que dicho camino de tierra llega a comunicar el asentamiento de Zamora con la parte más alta del asentamiento de Lomo de la Mesa.

En cuanto a las demás infraestructuras carecen de arquetas de saneamiento, todas las viviendas poseen pozo negro. El abastecimiento se produce a través de Valleseco. Poseen teléfono, electricidad y alumbrado público. Carecen de elementos de recogida de agua de lluvia. Existe teléfono público y elementos de recogida de basura, que se localizan fuera de los límites de ambos asentamientos, pero próximos a las entradas a ambos.

Al igual que en el resto de los asentamientos el tendido eléctrico se realiza exteriormente, produciendo gran impacto visual.

En cuanto a equipamientos sólo hay que señalar la existencia de una tienda de comestibles en el grupo de viviendas adosadas del asentamiento de Lomo de la Mesa.

7.2.4 Troyanas y Carpinteras.

A.- Descripción general. Características físicas

Se accede a ambos asentamientos a través de la carretera C.I. 21.1, conocida como la Carretera de Valsendero. A partir de ella surgen dos caminos pavimentados consecutivos que son los que van a distribuir cada uno de los asentamientos, conformándose como asentamientos claramente lineales.

El asentamiento de Troyanas se localiza sobre un lomo extenso orientado hacia el noreste, mientras que el de Carpinteras se localiza sobre un lomo mucho más pequeño y orientado hacia el noroeste, quedando entre ellos el Barranco de Las Carpinteras. En el margen izquierdo del asentamiento de Carpinteras aparece el Barranco de Carpinteras y en el margen derecho del asentamiento de Troyanas el Barranco de Troyanas. La importancia de la localización de ambos asentamientos no sólo radica en las vistas que se tienen desde los propios asentamientos sino también de las vistas que se tienen de ellos desde el exterior.

Ambos asentamientos se encuentran sobre suelo de protección especial, en el Parque Rural de Doramas.

El asentamiento de Carpinteras se localiza sobre un pequeño lomo que desciende rápidamente debido a las características del terreno, por lo que desde la carretera no se aprecia claramente el grupo de viviendas que lo conforman, observándose en muchos casos las cubiertas de las edificaciones. No ocurre lo mismo con el asentamiento de Troyanas, ya que este se desarrolla totalmente sobre el lomo, dando una imagen homogénea del asentamiento.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: U 7 AGO. 2000

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

Las Palmas de Gran Canaria  
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26/03/99

**El asentamiento de Troyanas se organiza linealmente entorno al camino rodado que le da acceso. Es el propio camino el que da identidad al asentamiento. Existe una clara diferencia entre los dos márgenes del camino, en cuanto a tipología edificatoria se refiere. Por un lado, la edificación adosada que se localiza mayoritariamente en el margen derecho de la vía, y la edificación aislada, localizada en el margen izquierdo de la misma y que debido a las características del terreno se localizan a un nivel mucho más bajo que ésta, por lo que en muchas ocasiones estas viviendas sólo se detectan desde el exterior.**

**El asentamiento de Carpinteras, también es un asentamiento lineal, ya que las viviendas se localizan en los márgenes del camino que da acceso, no obstante, es de dimensiones más reducidas que el asentamiento de Troyanas. Las pocas viviendas que se localizan en su margen derecho, se aprecian mayoritariamente desde el exterior, ya que las condiciones topográficas sólo permite apreciar desde el propio asentamiento las cubiertas de dichas viviendas.**

**Tanto en un asentamiento como en el otro, casi todas las viviendas cuentan con una pequeña zona ajardinada, que normalmente se localiza en las traseras de las edificaciones, no siendo éstas visibles desde el propio acceso.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

**C.- Características de la edificación.**

**En el asentamiento de Troyanas se han contabilizado veinte viviendas, mientras que en el de Carpinteras sólo siete. La mayoría de ellas de dos plantas, el resto de una sola planta. También hay que destacar una edificación próxima al asentamiento de Troyanas y que no se encuentra dentro de sus límites y que es de tres plantas. Son viviendas generalmente con azotea, salvo en los escasos casos que existen de edificaciones más antiguas cuya cubierta es de tejas a dos aguas (una en cada asentamiento). El estado de la edificación en su mayoría es bueno, no obstante hay que señalar la existencia de ruinas dentro del asentamiento de Troyanas. El uso al que están destinadas dichas edificaciones es el de viviendas, la mayoría como residencia habitual, aunque existen algunas como segunda vivienda para fines de semana. También existe alguna que otra edificación destinada a garaje y que generalmente están como anexos de las propias viviendas, aunque exista algún otro en edificación aislada.**

**Se pueden destacar dos viviendas, una en cada asentamiento, con valor arquitectónico, pues conservan las características de la tipología canaria.**

**En el asentamiento de Troyanas se han contabilizado veinte viviendas, mientras que en el de Carpinteras sólo siete. La mayoría de ellas de dos plantas, el resto de una sola planta. También hay que destacar una edificación próxima al asentamiento de Troyanas y que no se encuentra dentro de sus límites y que es de tres plantas. Son viviendas generalmente con azotea, salvo en los escasos casos que existen de edificaciones más antiguas cuya cubierta es de tejas a dos aguas (una en cada asentamiento). El estado de la edificación en su mayoría es bueno, no obstante hay que señalar la existencia de ruinas dentro del asentamiento de Troyanas. El uso al que están destinadas dichas edificaciones es el de viviendas, la mayoría como residencia habitual, aunque existen algunas como segunda vivienda para fines de semana. También existe alguna que otra edificación destinada a garaje y que generalmente están como anexos de las propias viviendas, aunque exista algún otro en edificación aislada.**

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento Se pueden destacar dos viviendas, una en cada asentamiento, con valor arquitectónico, pues conservan las características de la tipología canaria.

Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 16-03-99. Valleseco, a 29-03-99. EL SECRETARIO

**D.- Infraestructuras y equipamiento.**

En cuanto a la red viaria, ésta queda constreñida por las viviendas en algunos tramos del asentamiento.

En cuanto al resto de infraestructuras, ambos asentamientos carecen de arquetas de saneamiento, todas las viviendas poseen pozo negro. El abastecimiento del agua se produce a través de Valleseco. Poseen teléfono, electricidad y alumbrado público. Carecen de elementos de recogida de agua de lluvia. El tendido eléctrico se realiza exteriormente, produciendo un gran impacto visual.

Hay que hacer notar la existencia de contenedores de basura que se localizan entre los dos asentamientos y que son de uso compartido entre ambos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001

No existen equipamientos en ninguno de los dos asentamientos.

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: 07 AGO. 2001

En cuanto a la red viaria, ésta queda constreñida por las viviendas en algunos tramos del asentamiento.

Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



En cuanto al resto de infraestructuras, ambos asentamientos carecen de arquetas de saneamiento, todas las viviendas poseen pozo negro. El abastecimiento del agua se produce a través de Valleseco. Poseen teléfono, electricidad y alumbrado público. Carecen de elementos de recogida de agua de lluvia. El tendido eléctrico se realiza exteriormente, produciendo un gran impacto visual.

Hay que hacer notar la existencia de contenedores de basura que se localizan entre los dos asentamientos y que son de uso compartido entre ambos.

No existen equipamientos en ninguno de los dos asentamientos.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento toma parte del expediente de modificación puntual nº 2

**7.2.5 Madrelagua.**

**A.- Descripción general. Características físicas.**

Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99. Valleseco, a 15-11-99. EL SECRETARIO

Madrelagua es un asentamiento, próximo a Valleseco, comunicado con éste a través de un camino vecinal en buen estado, camino que lo recorre, funcionando como vía principal del que parten linealmente distintos grupos de viviendas. Las características del terreno nos permite acceder directamente a las viviendas, excepto a un grupo cuyo acceso debe hacerse de forma peatonal y visualmente no son perceptibles desde ningún punto de la vía. Hay que recorrerlo en su totalidad para apreciar realmente sus dimensiones, el motivo es la existencia de grupos de viviendas, independientes entre sí, dándole un carácter desordenado.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: **U 7 ASO. 2001**

Las Palmas de G.C.



**B.- Características Morfológicas.**

El asentamiento de Madrelagua, está conformado por pequeños núcleos que se han ido creando o bien linealmente junto a la única vía de acceso, o bien a partir de alguna vivienda de carácter edificatorio importante, creándose grupos independientes entre sí pero interrelacionados de alguna forma a través de la vía principal. La mayoría de las viviendas poseen un jardín, o patio, pero todos ellos tratados en la trasera de la edificación.

El Secretario de la Comisión  
 para hacer constar de  
 la modificación puntual  
 Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado por  
 el Pleno Municipal en sesión de fecha  
 Valleseco, a **29-03-99**

**C.- Características de la edificación.**

Los usos de la edificación son en su mayoría residenciales exceptuando los en los que la planta baja está destinada al uso comercial: comestibles. Otro uso significativo es el industrial: fábrica de quesos, y un cuarto uso puntual el del A.A.V.V.

El resto de las edificaciones que cuyo uso no es el residencial son de edificación nueva, sin valor arquitectónico, tan sólo destacar el lugar tan privilegiado, del A.A.V.V., de una sola planta, ubicado en un lugar alto y despejado de edificaciones, con previsión de crear un parque en sus terrenos colindantes.

Las edificaciones de uso destinado a residencial son en su mayoría de una planta con algunas de dos plantas y una de tres. Son aisladas o adosadas, destacando que las adosadas forman un grupo compacto y ordenado en la alineación de fachada, a lo largo de la vía que recorre el asentamiento, mientras que el resto de viviendas, aisladas, se encuentran de forma desordenada y dispersadas en el terreno.

Respecto a las edificaciones hay que comentar que destaca un grupo de tres viviendas de una planta con un único acceso, ordenadas alrededor de un patio. Grupo que se encuentra junto con otras viviendas y de varias ruinas.

Detrás de este heterogéneo grupo de viviendas se encuentra la zona que calificamos anteriormente como visualmente no perceptibles desde ningún punto de vista pero que la calificamos como de interés, de acceso difícil pero susceptible a ser ordenada.

Otro grupo heterogéneo que se aprecia es el que aparece nada mas entrar por el lado derecho del asentamiento, está muy desordenado, pero por los frutales y arboleda que lo invade lo hace de un lugar bastante agradable.

Valleseco, a **15-11-99**

EL SECRETARIO,

**D.- Infraestructuras y equipamiento.**

Red viaria:

Aparece una gran vía principal que recorre el asentamiento, ésta está asfaltada y en buen estado, tan sólo sale una pequeña ramificación que da acceso a tres viviendas, pero que se corta pasando a ser peatonal sin asfaltar, siendo su recorrido bastante difícil debido al crecimiento incontrolado de la vegetación, dicho camino peatonal sale por otro lado a la vía principal.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALLESECO**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

26

**Infraestructuras:**

En lo que refiere a puntos de luz, basura, ..., **parece estar bien distribuido y proporcionado a lo largo del asentamiento. Tan sólo destacar la situación de los postes de luz, cuya red impacta con el resto del territorio.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 29-03-99 Valleseco, a 29-03-99

**8. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.**

**8.1 Monagas.**

**A.- Ordenación del asentamiento.**

Se han redefinido los límites del asentamiento incorporándose un edificio protegido que había quedado fuera, aumentándose la superficie edificable; esto supone incrementar el espacio libre a razón de cinco metros cuadrados por habitante. Este nuevo espacio libre se sitúa junto al edificio protegido, dejando así su entorno libre de edificación.

MONAGAS	Δ SUP. EDIFICABLE	Δ ESPACIO LIBRE
	1150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

ART. 3.2.7 T.R. → EL ≥ 5 m<sup>2</sup> / hab.

A su vez se propone unas áreas libres, para poder recorrer fácilmente a pie todo el asentamiento, pudiéndose disfrutar mucho más del paisaje, y a su vez potenciar la comunicación entre las distintas parcelas que en la propuesta se distinguen.

**B.- Regulación de la edificación.**

El asentamiento de Monagas es un asentamiento totalmente lineal a lo largo tanto de su vía principal como la secundaria, por lo que en la propuesta no hemos querido romper con la tónica de crecimiento, proponiendo tan sólo un orden en el límite de la edificación y destinándola según su ubicación a vivienda adosada o aislada

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Monagas y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja; teniendo en cuenta que las edificaciones de una planta no superan el 27% y que la mayor parte del asentamiento se sitúa a los pies de un lomo donde el impacto visual es menor; se propone la modificación de la altura máxima de las edificaciones a seis metros y medio y ocho metros para la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas, ( las actuales normas subsidiarias sólo permiten una altura máxima de 4 metros en cualquier punto de la parcela ) quedando regulado en el punto 9.7.4

**8.2 Caserones.**

**A.- Ordenación del Asentamiento.**

**Zona La Escuela:**

Debido a la masificación edificatoria existente, se propone la creación de zonas destinadas a espacios verdes. En lo que se refiere a acciones, se propone uno, que si bien actualmente ya



de Canarias, en sesión de fecha  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

está considerado como tal (camino rodado no asfaltado), se le debe dar mayor importancia y pasar a ser un camino de conexión interior si asfaltado.

expediente: U 7 ASO  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión



Insistiendo en crear un asentamiento cuyas edificaciones y parcelas destinadas como a zonas verdes como a edificación, adosada en este caso, se mantengan inter-relacionadas, se propone unos espacios libres, alineados, que pretendan unirlos.

**Zona Lomo del Gallego:**

Por su situación, en lo alto de un lomo, se ha de cuidar mucho más el aspecto que puede presentar en su entorno, impidiendo para ello la construcción de chamizos, corrales,..., que puedan afectar al paisaje.

Para poder conectar entre las distintas parcelas se propone tanto un pequeño acceso, que toma el carácter de privado, como de unos espacios libres, que se conectan entre sí y con una pequeña plaza cuya finalidad está pensada como punto de recreo.

**B.- Regulación de la edificación.**

**Zona La Escuela:**

Será de uso residencial, manteniéndose el de edificación adosada, que es el que mejor se adecua al asentamiento.

**Zona Lomo del Gallego:**

Se propone zonas de edificación en su mayoría aislada, exceptuando una parcela cuya edificación propuesta es la de adosada.

\* El asentamiento Rural los caserones se enmarca dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 52% de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas, lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre interfluvios y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a 4 metros y 4,5 para altura de cumbre en cubiertas inclinadas.

**8.3 Zamora y Lomo de la Mesa.**

**A.- Ordenación del Asentamiento.**

Ambos asentamientos conservan la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone la mejora de las vías de acceso a los distintos núcleos que conforman el asentamiento de Zamora, a la vez que también se potencia la vía peatonal que comunica dicho asentamiento con el de Lomo de la Mesa.

forma parte del expediente "Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 16-03-99  
Valleseco, a 27-03-99

**B.- Regulación de la Edificación.**

Se plantea retranqueo de la edificación, que varía según la zona (ver plano correspondiente). En el asentamiento de Lomo de la Mesa se establecen dos tipos de edificación, la que se encuentra en el Lomo de Zamora corresponde a la tipología de edificación adosada y la que se localiza sobre el Lomo de la Mesa corresponde a la tipología de edificación aislada.

En el asentamiento de Zamora la tipología corresponde a edificación adosada.

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar lomo de la Mesa y Zamora y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja, se ha podido observar que la altura de las edificaciones oscilan entre una y dos plantas (50%), lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

La mayoría de las edificaciones de dos plantas se encuentran sobre el interfluo, siendo las de la zona baja mayoritariamente de una planta. La repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y a cuatro metros y medio para la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas.

**8.4 Troyanas y Carpinteras.**

**A.- Ordenación del Asentamiento.**

En ambos asentamientos se mantiene la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone en cada uno de los asentamientos un área de espacios libres, plazas, como desahogo de la edificación, así como espacios verdes.

**B.- Regulación de la edificación.**

Se plantea el retranqueo de tres metros o metro y medio según la zona, de toda la edificación (ver plano correspondiente) y se mantiene el tipo de edificación entre medianeras para los dos asentamientos. Se cuidará de manera particular el tratamiento de fachadas, no sólo a las más sino sobre todo hacia los barrancos, ya que son asentamientos que se perciben desde el exterior.

Ambos asentamientos se enmarcan dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 54% de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se generan en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre intrefluvios y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno, nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas.



Normas Subsidiarias de Valleseco, aprobadas por  
el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99  
Valleseco, a 29-03-99

## 8.5 Madrelagua.

### A.- Ordenación del Asentamiento.

Es un asentamiento numeroso en edificación, por lo que se prevé un número relativamente grande de residentes, por lo que a demás del ya previsto parteral, y del ya ubicado A.A.V.V. se cree es que necesario ubicar zonas en las que equilibre el gran peso de la edificación con el resto del paisaje, proponiendo zonas verdes en distintos puntos. Además de las zonas verdes se han creado áreas de espacios libres, dónde la libre circulación peatonal permite acceder cómodamente, sin obstáculos a los distintos puntos del asentamiento.

Se propone vías secundarias que conecten adecuadamente las distintas zonas que si bien actualmente son difíciles de acceder a ellas, se piensa que vale la pena tratarlas como parte importante del asentamiento.

### B.- Regulación de la edificación.

La propuesta de Madrelagua, se ha centrado principalmente en ubicar las distintas edificaciones, dependiendo si la parcela está junto a la vía principal, vivienda adosada, o si se encuentra retranqueada o embebida en el paisaje, vivienda aislada.

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Madrelagua y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual alta, la normativa edificatoria debe permitir la integración de las nuevas edificaciones en el medio, y mantener la configuración territorial que posee.

Por ello y teniendo en cuenta que las edificaciones de dos y tres plantas no superan el 42% se establece mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cumbrera en cubiertas inclinadas.

## 9. REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

### 9.1 Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas Subsidiarias excluyen del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyen formas de vida propiamente urbanas es objetivo de las Normas la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.

2. En esta categoría del suelo rústico se incluyen los asentamientos rurales de Monagas, Caserones, Zamora, Lomo de la Mesa, Troyanas, Carpinteras y Madrelagua, señalados en los correspondientes planos de ordenación.

### 9.2 Ordenación de los Asentamientos Rurales.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan en el presente apartado. El suelo no incluido en la delimitación de los mismos y que no constituyan suelo urbano o apto para urbanizar ( tal y como se establece en las Normas Subsidiarias Vigentes ) quedará sujeto a la Normativa General del Suelo Rústico.

El desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regula por las determinaciones generales que al respecto contienen las Normas Subsidiarias.

**9.3 Obras admisibles en los Asentamientos Rurales.**

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en el apartado 1.2.- Normas de Edificación, de las Normas vigentes.

**9.4 Usos.**

Usos permitidos:

- Residencial en vivienda unifamiliar.
- Dotacional.
- Industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, condicionadas a la legislación vigente tanto nacional como en el ámbito de la Comunidad Autónoma relativas a las actividades molestas, insolubles, nocivas y peligrosas y en concreto a la Ley 1/1.998 de 8 de enero sobre el Régimen Jurídico de los espectáculos públicos y actividades clasificadas.
- Construcciones relacionadas con actividad agrícola.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valloriscas aprobada inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 Valleseco, a 29-03-99

EL SECRETARIO,

Usos prohibidos:

- Los restantes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. " Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valloriscas aprobada provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO

**9.5 Red viaria (servidumbre de acceso).**

Se denomina Red Viaria a los sistemas de accesibilidad inferior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.

La Red Viaria puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria vienen determinadas en los planos correspondientes

**9.6 Condiciones de las parcelas.**

A) Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural.

B) La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso más próxima de las grafiadas en los planos, ya sea rodada o peatonal, al cual se denominará lindero frontalar.

C) Parcela mínima para edificaciones entre medianera.

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados.
- El lindero frontal será de ocho (8) metros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 07 AGO 2001 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión






- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los ocho (8) metros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acuerdo la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente **U 7 AGO. 2001**

**D) Parcela mínima para edificaciones aisladas.**

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados.
- El lindero frontal mínimo será de doce (12) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los doce (12) metros.

Las Palmas de G.C. El Secretario



**E) No se permitirán reparcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.**

**F) El número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.**

**9.7 Condiciones de la edificación.**

**9.7.1 Tipo de edificación.**

En los asentamientos rurales el tipo de edificación será el de la tipología entre medianeras y/o aislada.

*Handwritten notes and signatures:*  
 2  
 26-03-99  
 23-03-99  
 12-11-99

**A) Zonas con tipología entre medianera.**

- Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abierto del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.
- Las edificaciones deberán adosarse a sus linderos laterales.
- Las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos.
- La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los linderos laterales sobre las medianeras, pudiendo abrir patios a éstos últimos.
- Los patios no podrán tener dimensiones inferiores a nueve (9) metros cuadrados y de lado mínimo tres (3) metros.
- La profundidad de la edificación no excederá en ningún caso de quince (15) metros medidos desde la alineación propuesta, salvo que se determine lo contrario en la delimitación propuesta.

*Handwritten notes and signatures:*  
 MEMORIA  
 15-11-99  
 12-11-99

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la PROCECIÓN DEFINITIVA del presente expediente: **Superior a diez (10) metros**  
 Las Palmas de G.C. 07 AGO 2001  
 El Secretario de la Comisión

h) En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

**B) Zonas con tipología aislada.**

- a) Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abierto del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos al borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.
- b) La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación oficial y un máximo de quince metros.
- c) La edificación deberá tener unos retranqueos laterales mínimos de tres (3) metros.
- d) Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.
- e) Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero y frontal sin que en ningún caso el fondo edificado sea anterior a diez (10) metros.
- f) En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.
- g) La ocupación de la edificación será del cuarenta por ciento (40%).

**9.7.2 Altura máxima permitida.**

Tabla de alturas de las edificaciones y porcentajes respecto al total para cada asentamiento rural.

Troyanas y Carpinteras	24	11	11	2
Madrelagua	64	37	22	5
Lomo la Mesa y Zamora	34	17	12	5
Monagas	15	4	7	4
Caserones	29	14	11	4
5	166	83	63	20

Se ha valorado cada uno de los asentamientos rurales por separado utilizando para tales cálculos los siguientes criterios:

AGENCIA Para hacer constar que el presente documento  
 Normas Subsidiarias de Valleseco, modificadas por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99  
 Valleseco, a 15/11/99

GESPLAN, S.A.

MEMORIA  
 EL SECRETARIO,



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acuerdo la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente **U 7 AGG. 2001** Las Palmas de G.C.



- Contabilizar como una misma edificación, los diversos cuerpos que componen una vivienda.
- Se contabilizan como plantas, aquellas que aún estando edificadas bajo aprovechando la ladera, disponen de huecos y accesos.
- El número de plantas para cada una de las edificaciones, viene dado por el número de alturas máximas alcanzadas por cualquiera de los cuerpos edificados que la compongan.

A la vista de los resultados obtenidos se determinan medidas correctoras para minimizar los efectos negativos, sobre la calidad visual del entorno:

- La tipología edificatoria, aunque adaptada a las actividades que habrá que acoger, deberá asumir las especiales condiciones de su entorno.
- Se recubrirán con especies vegetales los terraplenes que puedan generarse; así mismo, los muros deberán ser recubiertos con piedra.

A) Altura máxima permitida para los asentamientos de Troyanas, Carpinteras, Caserones, Lomo de la Mesa, Zamora, Madrelagua.

La altura de la edificación no podrá superar, en cualquiera de sus lados una planta o cuatro (4) metros (H max) a excepción de la altura de cumbre que será de (4,5) cuatro metros y medio cuando la cubierta sea inclinada.

B) Altura máxima permitida para el asentamiento de Monagas.

La altura de la edificación no podrá superar en cualquiera de sus lados dos planta seis metros y medios (6,5) (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de 8 metros cuando la cubierta sea incluida.

**9.7.3 Medición de alturas.**

A) Cota de referencia en planta baja.

Es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de un metro y medio (1,5) sobre la rasante del terreno medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

B) Medición de alturas en el plano de fachada.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de comisas se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

**9.7.4 Regulación de alturas.**

A) Como criterio general, la altura permitida ( Hmax ) se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario.

B) Regulación de alturas para edificaciones en ladera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEEINITIVA del presente expediente: 29-03-99

Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente en las que se sitúan muchos de los asentamientos rurales, se hace necesaria la regulación de las edificaciones de forma que el volumen generado no produzca un acentuado impacto visual.



El volumen a edificar quedará regulado según la siguientes criterios:

Rasante corregida:

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados desde el punto medio del lindero frontal coincidente con el viario hasta el punto medio del lindero trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas.

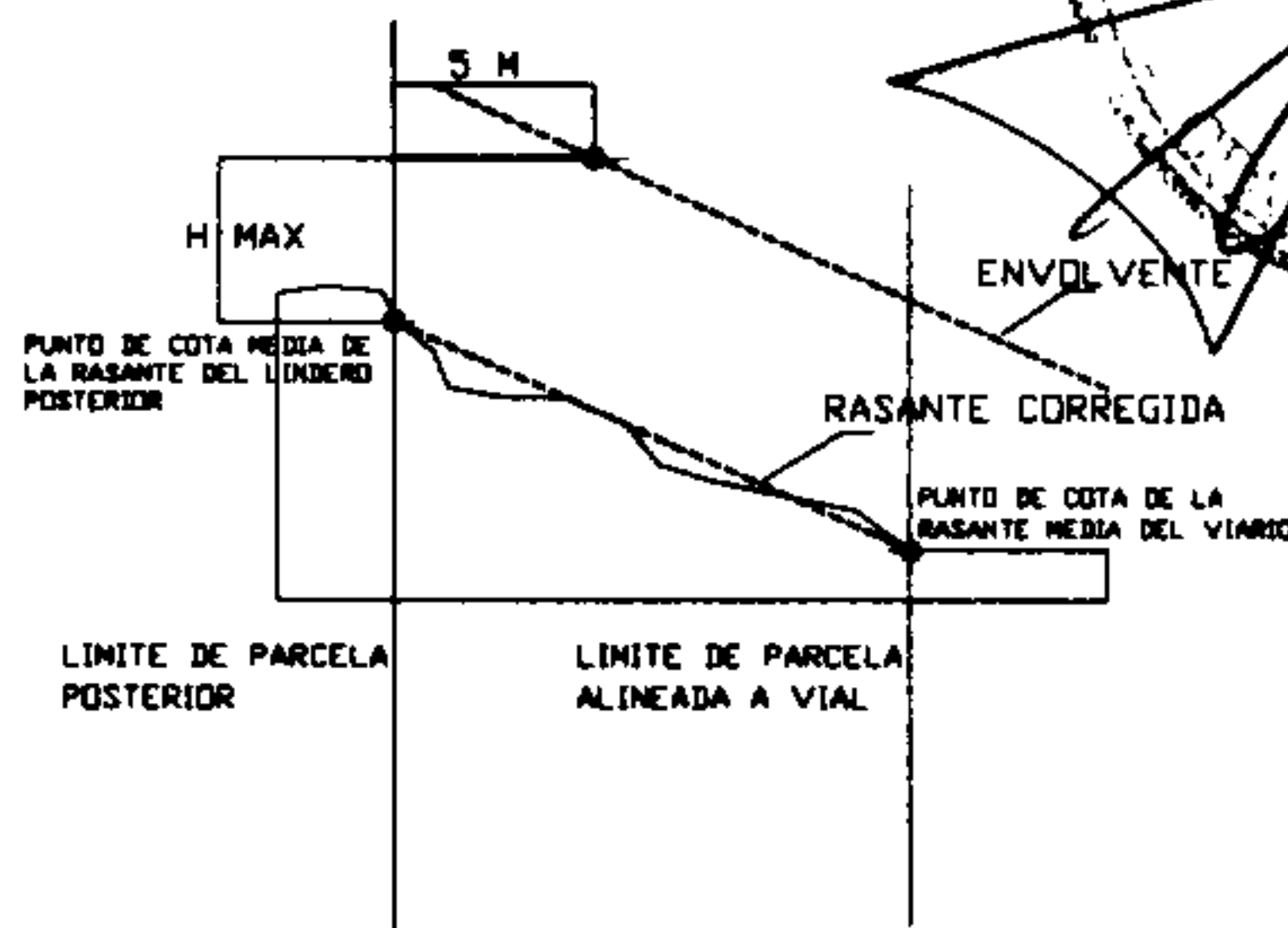
Envolvente:

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado escalonándose para adaptarse a la topografía y se define de la siguiente manera:

Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir del punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima permitida (Hmax) y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cinco (5) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99 Valleseco

GRAFICO 1



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco, aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99 Valleseco, a 15-11-99

EL SECRETARIO,  
MEMORIA



a) En edificaciones alineadas al vial:

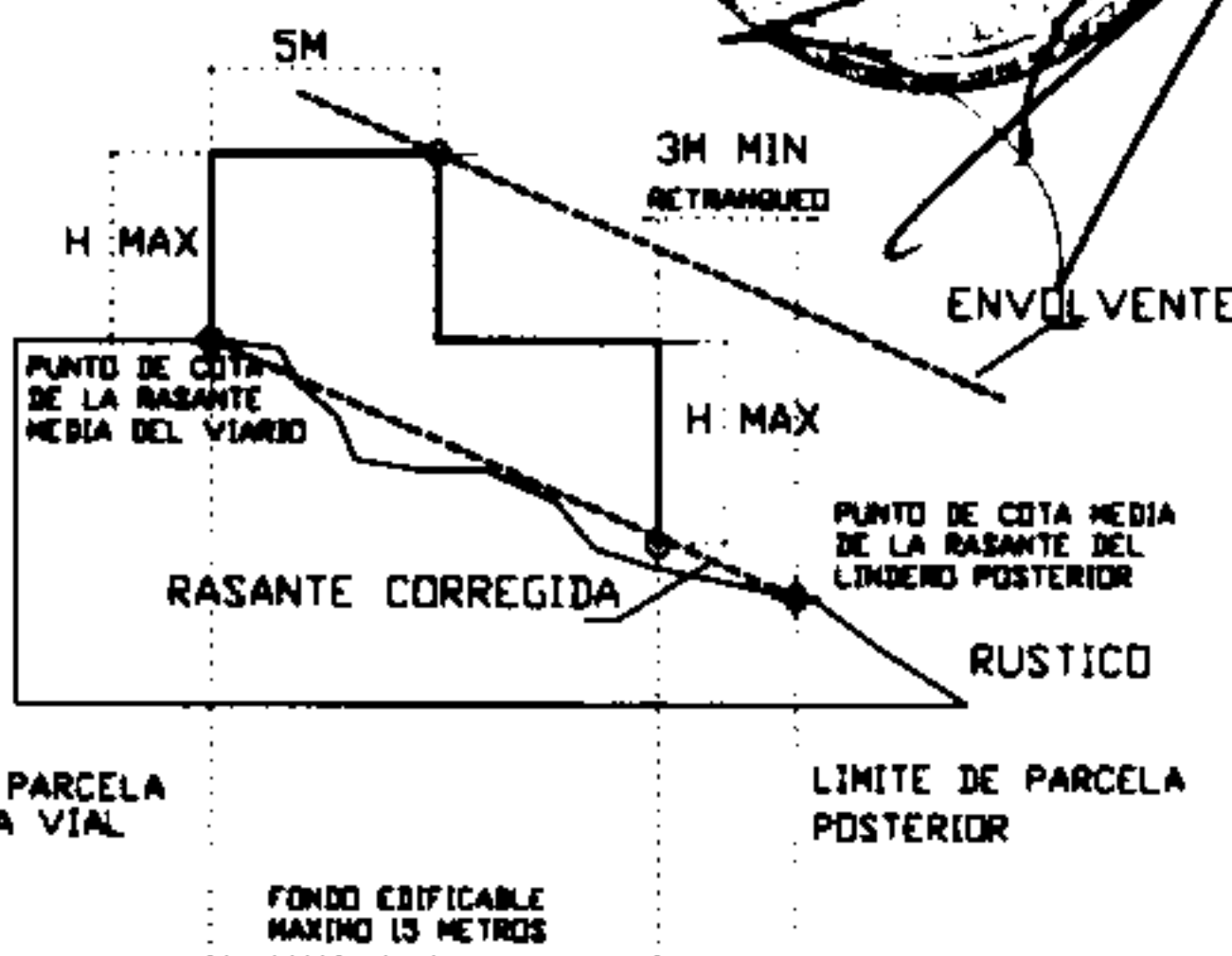
Como criterio general a la altura máxima (Hmax) permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario. Debiendo siempre la edificación escalonarse y desarrollarse dentro de la envolvente.

Si existiesen una o dos edificaciones escalonadas en contacto con la nueva edificación esta última deberá adecuarse al escalonamiento evitando la aparición de medianeras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Valleseco, acordado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-05-79, Valleseco, a 29-05-79

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 7 MAYO 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:  
Las Palmas de G.C. 7 AGO. 2007  
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Valleseco, acordado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-79, Valleseco, a 15-11-79

EL SECRETARIO

b) En edificaciones retranqueadas respecto al vial:

Como criterio general la altura máxima (Hmax) que se permite se medirá desde la rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel con cota superior a tres (3) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a tres (3) metros bajo la rasante de la vía.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a siete (7) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de tres (3) metros de altura en el sentido ascendente desde el vial.

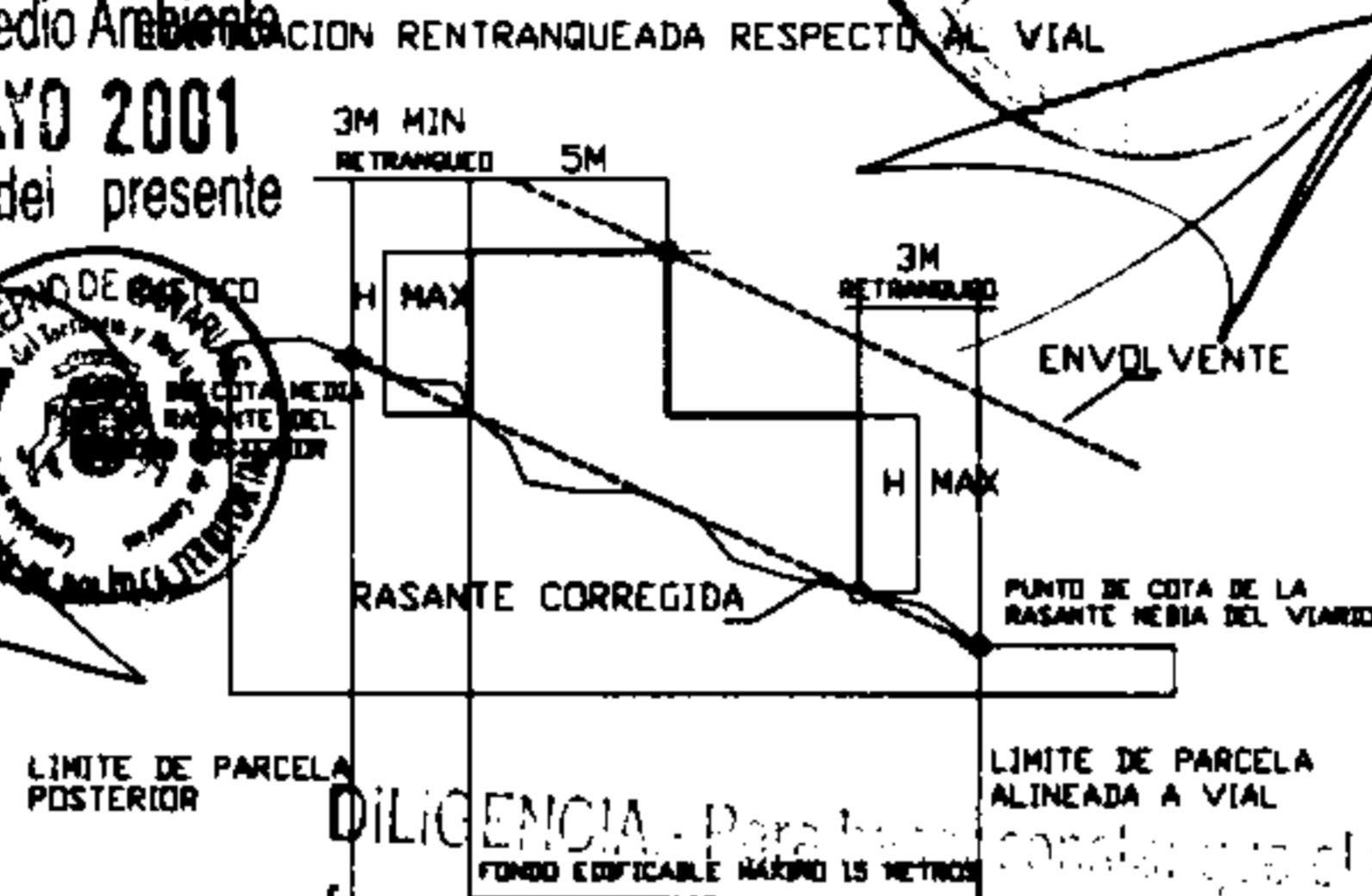
En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26-03-99, Valleseco, a 29-03-99

EL SECRETARIO,

GRAFICO 3

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 7 MAYO 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente: 7 AGO. 2001 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Modificación puntual nº 2 Normas Subsidiarias Valleseco", aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 12-11-99, Valleseco, a 15-11-99

Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina Técnica Municipal.

**9.7.5 Sótanos y Semisótanos.**

Se permiten sótanos y semisótanos pero no podrá instalarse en ellos ninguna pieza habitable; también deberán cumplir con la altura máxima establecida y en los casos de edificaciones en ladera deberán cumplir además con lo determinado en el apartado 9.7.4. b de este documento.

**9.8 Condiciones estéticas.**

**1. Salientes y vuelos:**

No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial de la vía. En tal caso habrá de recuperarse la alineación de la calle en la cubierta.

**2. Tratamiento de fachadas:**

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán con los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona ( gama de ocre, blancos y claros en general ).



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión de fecha 07 MAYO 2001 aprobó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G. C. El Secretario de

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado de color bronce y lacado en blanco y verde, y carpintería metálica en los colores y tonos enumerados en el apartado anterior.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.

d) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

e) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales.

En todo caso, los cierres de obra no podrán tener una altura superior a un metro con cincuenta (1,50) centímetros en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.

f) Salvo cuando esta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, tendederos, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción. Al menos el cincuenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja curva.

3. Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de dos metros y medio (2,5).

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

9.9 Condiciones generales de protección de las construcciones singulares en los Asentamientos Rurales.

1) Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2) A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

9.10 Condiciones de Gestión (art.97 b - TR).

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

3) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

DILIGENCIA: Para la forma parte del expediente. Modificación puntual Normas Subsidiarias Valleseco, aprobada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 17-11-99 Valleseco, a 15-11-99 EL SECRETARIO,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001**  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente:

Las Palmas de G.C. **17 AGO. 2001**  
El Secretario de la Comisión



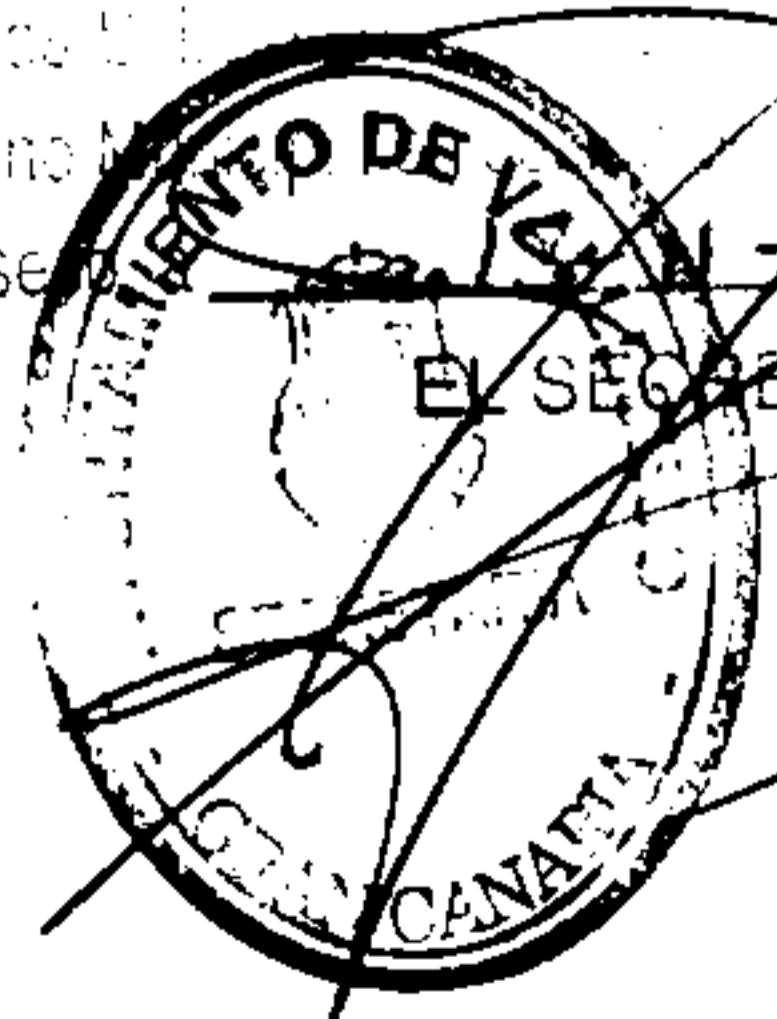
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento  
forma parte del expediente Municipal nº 2  
Normas Subsidiarias de Urbanismo aprobadas por  
el Pleno Municipal nº 26-03-79 por  
Valleseco, a 26-03-79



# ANEXO I

## HOJAS Y PLANOS DE SUSTITUCIÓN E INCORPORACIÓN EN EL DOCUMENTO

DILIGENCIA.-  
forma parte del  
Normas Subsidiarias de  
el Pleno Municipal nº  
Valleseco, a



2  
pensión de  
12-11-79